

підкування повинна обов'язково міститися вказівка на ціну, не нижче якої житло може бути продане. Відчуження нерухомого майна, яке належить підопічному, повинно допускатися лише у виняткових випадках з обов'язковим використанням доходу, одержаного від цього, на його утримання та виховання. Це може бути, наприклад, якщо підопічний, крім тої, що продається, має ще нерухомість на праві власності або проживає у приміщенні державного житлового фонду на правах члена сім'ї наймача, а нерухомість, яку необхідно продати, не є (або не може бути в майбутньому) цінною, а тільки вимагає небажаних затрат на її утримання.

У цілому ж слід визнати, що механізм правової охорони житлових прав осіб, щодо майна яких встановлено опіку, є далеко недосконалим. Неясність законодавства, відсутність стабільності юридичної практики викликають суперечливість при вирішенні конкретних проблем у правозастосовчій практиці. Для усунення цих проблем необхідно створити чітку систему обліку житла й угод щодо нього, внести відповідні зміни до законодавства, яке регулює житлові права фізичних осіб. Конкретні повноваження опікунів по здійсненню опікунами житлових прав певних категорій осіб повинні регламентуватися окремим розділом запропонованих Правил управління майном, щодо якого встановлено опіку.

**Зверховська Валентина Францівна**

*к.ю.н., викладач*

*Вінницького кооперативного інституту*

## **РОЗМЕЖУВАННЯ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ ІЗ СУМІЖНИМИ ДОГОВІРНИМИ КОНСТРУКЦІЯМИ (ДОГОВІР ПРО НАМІРИ СТОРИН ТА ОСНОВНИЙ ДОГОВІР)**

На сучасному етапі розвитку цивільного законодавства виникла необхідність більш глибокого дослідження особливостей попереднього договору із суміжними договірними конструкціями, а також критеріїв його відмежування від схожих договірних конструкцій, протоколу про наміри та основного договору.

Найбільшої уваги інституту попереднього договору приділено в працях таких вчених: Б.М. Гонгало, О.В. Дзери, І.О. Дзери, А. Дніпрова, В.В. Луць, А.В. Луць, Н.С. Кузнецової, А.М. Кучер, О.М. Клименко, Р.А. Майданик, Н.І. Майданик, Є.О. Мічуріна, І.Р. Назарчук, О.М. Садікова, О.П. Сергєєва, К.І. Скловського, Є.О. Суханова, Ю.К. Толстого, Є.І. Фурси, С.Я. Фурси, в працях окремих іноземних правознавців: В. Ансона, Д. Трейтела та ін.

Більшість сучасних науковців визначають попередній договір як різновид переддоговірних правочинів, укладений з метою створення правового зв'язку менш сильного, ніж правовідношення, що витікає з основного договору [1].

Так, відповідно до ч. 1 ст. 626 ЦК України, договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору (ч. 5 ст. 626 ЦК України) [2].

Отже, такий договір встановлює правову конструкцію, згідно якої сторони виходячи з певних своїх інтересів, укладають остаточний договір між собою пізніше. Зокрема таке відтермінування моменту укладення основного договору може бути зумовлене недоцільністю укладання основного договору на поточний час у зв'язку із, наприклад, наявністю великого часового проміжку між моментом укладання і виконанням правочину [3].

Відповідно на цій основі виникла необхідність більш глибокого дослідження правової природи та особливостей попереднього договору, а також критеріїв його відмежування від схожих квазідоговірних конструкцій, як-от протоколу про наміри. Протокол про наміри не встановлює певних цивільних прав і обов'язків і не припускає застосування засобів юридичної відповідальності за відмову від попереднього договору.

У цивільному законодавстві України попереднім договором вважається договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку укласти договір у майбутньому на визначених попереднім договором умовах (ч. 1 ст. 635 ЦК України). Таким чином, попередній договір повинен містити істотні умови основного договору, зокрема його предмет. Водночас, істотні умови основного договору, що не були узгоджені сторонами в договорі попередньому, узгоджуються ними в основному договорі, у порядку встановленому договором попереднім або ж актом цивільного законодавства.

В науковій літературі зустрічається думка про те, що попередній договір регламентує не стільки економічні (майнові) відносини між його сторонами, скільки відносини організаційно-юридичні [4].

Надзвичайно важливим є питання співвідношення попереднього договору із протоколом про наміри. Відповідно до ст. 635 ЦК України, під протоколом про наміри розуміється домовленість сторін, у якій немає їхнього прямого волевиявлення щодо надання такому протоколу сили попереднього договору. Зазначена домовленість не є попереднім договором, а отже, не накладає на її сторін юридичного обов'язку щодо вступу в майбутньому у договірні відносини на умовах, встановлених протоколом про наміри.

Слід також, підкреслити, що протокол про наміри не зобов'язує його сторони, наприклад, вчиняти певні дії щодо передачі майна, виконання робіт або

послуг чи утримання від подібних дій. Іншими словами протокол про наміри не передбачає прийняття його сторонами зобов'язань один перед одним і тому не вчиняється з наміром мати правові наслідки, тобто не передбачає засобів юридичної відповідальності на відміну від попереднього договору.

Від попереднього договору слід відрізнити протокол про наміри, меморандум щодо взаєморозуміння, угоду про наміри тощо. Подібні домовленості сторін не породжують у них обов'язку укласти у майбутньому основний договір.

Актуальним залишається питання щодо правової природи, умов виконання, відповідальності і системи попередніх договорів, інших подібних правочинів (протоколи про наміри тощо).

У цьому контексті протокол про наміри за своєю природою є не правочином, а квазідоговірною домовленістю сторін, засновану на морально-етичних нормах. Межі ж такої домовленості окреслюються лише самим фактом спільного викладання сторонами своїх намагань та намірів на майбутнє, а не конкретними умовами їх потенційних майбутніх правовідносин.

Таким чином, протокол про наміри є лише фіксацією сторонами своїх поточних намірів, щодо укладення в майбутньому договору, які, однак, не мають зобов'язуючої для них сили. Натомість, обов'язковим критерієм попереднього договору є пряме відображення у ньому узгодженого волевиявлення сторін щодо надання йому такого статусу. Незважаючи на те, що протокол про наміри в літературі інколи називають договором про наміри, вбачається, що він є квазідоговірним інститутом, оскільки відображає не реальне узгоджене волевиявлення сторін щодо настання певних правових наслідків, а лише фіксує їхні наміри, фактично ж не маючи юридичної сили. Адже категорія наміру щодо вступу у договірні відносини цілком не є тотожною узгодженому волевиявленню сторін щодо їх виникнення.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Бервено С.М. Проблеми договірного права України: Монографія / С.М. Бервено. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 392 с.
2. Гражданский кодекс Украины : Закон Украины от 16 января 2003 г. // Х. : Одиссей, 2012. – С. 173.
3. Степанова О. Предварительный договор / О. Степанова // Финансово-правовой абонемент «Предпринимательская практика: вопрос-ответ». – Вып. 3. – 1999.
4. Днепров А. Что такое предварительный договор? // Юридическая практика. – № 8 (322). – 2004. – С. 21.

5. Васильев Е.А. Договорное право. Общие положения // В кн.: Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – [4-е изд., перераб. и доп.]. В 2-х т. – Т. 1. – М. : Междунар. отношения, 2004. – С. 494-495.

**Кравчик Марта Богданівна**

*к.ю.н., асистент кафедри цивільного права та процесу  
Львівського національного університету ім. І. Франка*

## **РОЗВИТОК І ВДОСКОНАЛЕННЯ СУДОВОЇ ВЛАДИ В УКРАЇНІ (ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ)**

Початок ХХІ знаменується вагомим демократичним перетворенням: формуються нові парадигми політичної влади, удосконалюється духовна сфера, відбуваються зміни в сутності загальнотеоретичних підходах до розуміння правосуддя тощо. Зміни в соціальних відносинах спричинили необхідність переосмислення ролі держави та її органів у житті суспільства. Найважливішими передумовами розвитку суспільства за таких умов постає якісне, стабільне законодавство та ефективне правосуддя, котрі здатні реально забезпечити надійний захист прав і свобод людини. У демократичному суспільстві саме на правосуддя покладається завдання контролювати виконання чинного законодавства та гарантувати дотримання прав та інтересів кожної людини. Проте, як показує історичний досвід, поки що ні в одній країні світу не створено ідеальної судової системи, котра б працювала без помилок, прорахунків та зловживань. Вивчення законодавства та практики перехідного періоду реформування судової системи в Україні свідчить про те, що перетворення йдуть повільно та характеризуються суперечливими тенденціями.

Судово-правова політика держави стає органічною і не випадково, що політичні структури прагнуть до легітимізації своєї діяльності як засобу посилення свого впливу на політико-правову ситуацію. Розпочатий процес оптимізації діяльності всіх органів державної влади, прагнення нашої держави побудувати ефективну модель державного управління в усіх сферах суспільного життя призвів до проведення судово-правової реформи. Це в свою чергу мало б відзначитись і на ефективності судово-правової політики, на рівні економічного розвитку, стабільності виробництва, соціального благополуччя населення, психології та менталітеті нації, а також на процесах самоорганізації та самоврядування населення.